Communicatieadvies Turfmarktkerk (vertrouwelijk)

Versie 0.3 – 16 augustus 2018

Inleiding
In maart 2017 is de Turfmarktkerk verkocht aan particulier De kerk was eigendom van projectontwikkelaar Timpaan, maar die zag na een funderingsonderzoek geen mogelijkheden meer voor herontwikkeling. Funderingsherstel kostte naar verwachting 1,2 miljoen euro en Timpaan wilde de kerk laten slopen. geloofde destijds echter wel dat het mogelijk was de kerk te behouden. Zijn oorspronkelijke plan was appartementen, bedrijfsruimten en een zaal voor recepties en andere bijeenkomsten in de Turfmarktkerk te realiseren. Hij kocht daarbij ook een loods achter de kerk (Klooster 7). Hier zouden parkeerplekken en één of meer woningen moeten komen.

In juli 2017 is na inspectie van de ODMH duidelijk geworden dat de Turfmarktkerk niet meer te redden is en moet worden gesloopt. In september 2017 wordt de sloopvergunning voor de gehele Turfmarktkerk afgegeven.

werkt vervolgens een ontwerpplan uit voor nieuwbouw en bespreekt dit in twee bewonersavonden met omwonenden, de gemeente is er ook bij. Hier zijn veel reacties op gekomen. Er zijn zowel voor- als tegenstanders van het plan. Op basis van de reacties heeft het plan enigszins aangepast, echter niet tot tevredenheid van de omwonenden. vond echter dat hij voldoende had gedaan, de relatie en omwonenden verloopt moeizaam.

In april 2018 vraagt een omgevingsvergunning aan voor een plan wat op zijn eerdere plannen lijkt. Het plan volgt de contouren van de kerk en (waar mogelijk de ruimere contouren van) het bestemmingsplan en is opnieuw 'groots'. In april wordt de Vereniging Turfmarktkerk opgericht waar diverse omwonenden lid van zijn. betrekt omwonenden er niet meer bij en ze spreken elkaar aan via de lokale krant. In het bouwplan blijken overigens veel onderdelen (o.a. archeologie, ecologie, maar ook bijvoorbeeld parkeren en rijrouting op het terrein) niet voldoende uitgewerkt. Het plan wordt in juni aan de ARK voorgelegd en door hen op een reeks onderdelen afgekeurd (o.a. niet passend op deze plek). trekt zijn aanvraag vervolgens weer in. werkt op dit moment met zijn architecten aan een nieuwbouwplan waarbij hij zelfs de hoogste delen van de gevel (welke vallen buiten het BP) wil integreren in zijn nieuwbouwplan. Hij beoogt, zoals hij zelf zegt, binnen de lijntjes te kleuren en wil de ruimte in het BP maximaal benutten voor de bouw van appartementen.

De kerk is tot op heden ook nog niet gesloopt. Verder loopt er ook nog vertrouwelijk een voorbereidingsbesluit voor het bestemmingsplan. Dit wordt in september in de raad behandeld maar is van vertrouwelijke aard. De eigenaar is hiervan (nog) niet op de hoogte. De gemeente wil het huidige bestemmingsplan bevriezen en binnen een jaar met een nieuw (passend) bestemmingsplan komen voor deze locatie.

Huidige situatie
De gemeente vindt het belangrijk dat de veiligheid van de omwonenden van de Turfmarktkerk niet in gevaar komt. Een inspectierapport van mei 2018 toont aan dat de constructie van de Turfmarktkerk in zeer slechte staat is en dat de kerk op zeer korte termijn gesloopt moet worden. De kerk staat scheef en er bestaat een risico dat bijv. bij een flinke storm de kerk of delen ervan omvallen. De gemeente heeft de eigenaar daarom verzocht de kerk te gaan slopen. De eigenaar is het daar niet helemaal mee eens en wil inmiddels (sinds begin juli) bepaalde onderdelen van de kerk laten staan. De financiën zijn ook een lastig aspect in het gehele proces. De eigenaar kan de sloop niet (geheel) betalen en er is geen bank die hem hiervoor een lening verstrekt. vraagt bij de gemeente om een lening, welke wordt afgewezen

De gemeente legt begin juli bestuursdwang op zodat de kerk voor 20 augustus wordt gestut. Dit om de kerk alvast te verstevigen. Daarnaast moet de kerk uiterlijk 30 september zijn gesloopt. Als op genoemde data niet doet wat de gemeente heeft opgelegd, neemt de gemeente het stutten en slopen van over en worden de kosten via bestuursdwang verhaald op

Inmiddels is gestart met de voorbereidingen voor het stutten van de kerk en ook een sloopbedrijf heeft opdracht. Het lijkt er vooralsnog op dat zelf in actie wil/kan komen.. geeft echter al vrij snel via zijn advocaat aan dat hij de termijnen die eerder zijn opgelegd niet kan halen (slopen kost meer tijd omdat het handmatig gaat gebeuren en de bouwvak gaf ook beperkingen voor de materialen).. Inmiddels is er besloten om over te gaan tot verlenging van de termijnen. heeft samen met zijn sloper en de gemeente om de tafel gezeten, de nieuwe termijnen zijn haalbaar voor de sloper De kerk dient nu voor 10 september te zijn gestut en uiterlijk 30 november te zijn gesloopt

Dit communicatieadvies richting zich op A. stutten/slopen en B. het voorbereidingsbesluit. Omwonenden willen de inspraak/bezwaarprocedure niet missen en zijn alert op het volgende nieuwbouwplan. Deze fase laten we in dit communicatieplan buiten beschouwing ('eerst sloop' is door de wethouder aan [redacted] angegeven).

A. Stutten/slopen

Probleemstelling

De gemeente Gouda is geen eigenaar van de Turfmarktkerk. Het is een vrij unieke situatie in Gouda dat een particulier een dergelijk groot project op zich neemt waarbij sloop midden in de historische binnenstad moet plaatsvinden.

Dat betekent dat de gemeente ook niet aan zet is maar de eigenaar. Van de andere kant betreft het hier een pand en aan- en afvoerroutes in de openbare ruimte, waar de gemeente wel weer over gaat. Daarbij heeft de sloop veel consequenties en wordt er als het niet goed gaat, wel naar de gemeente gewezen. Gemeente heeft daarnaast de eigenaar om veiligheidsredenen aangezet tot stutten en sloop via bestuursdwang. [redacted] moet een Sloopveiligheidsplan opstellen en laten goedkeuren door de gemeente vóórdat de sloop start.

De gemeente heeft er alle belang bij dat dit project zo soepel mogelijk verloopt en zo min mogelijk overlast en onrust geeft. Hoe kan de gemeente er voor zorgen dat de sloop uiteindelijk zonder problemen gerealiseerd wordt?

Wat willen we niet?

- Politieke en/of maatschappelijke onrust
- Schade aan omliggende panden en openbaar gebied (niet door een omvallende kerk of door transport door de smalle straten)

Communicatiedoelstelling

- Begrip genereren voor de positie en rol van de gemeente in dit traject.

Communicatierisico's en –kansen

Risico's

- Door als gemeente op de voorgrond te treden, zijn we er in de beeldvorming ook van, terwijl de eigenaar aan zet is. Dit kan dus ook veel negatieve reacties opleveren, we worden deelgenoot van het probleem.
- [redacted] en voorstander van het plan [redacted] Hij zal ongetwijfeld wat gaan vinden van de bestuursdwang en zich daar via twitter over gaan uitlaten. Het is dan met name belangrijk om de raad goed mee te nemen en te informeren over de stappen die zijn gezet.

Kansen

- We kunnen hiermee laten zien dat we als gemeente doorpakken en veiligheid voorop staat. Als de eigenaar het niet doet, dan doet de gemeente het (of als de eigenaar wel sloopt, we als gemeente er ook bovenop zitten dat het goed en veilig gebeurt). Dit kunnen we benutten in de communicatie.

Rol van gemeente

De gemeente is geen eigenaar van de kerk of de grond waar de kerk op staat. De gemeente gaat wel over de openbare ruimte en over de veiligheid en kan hierin (deels) handhavend (laten) optreden.

De rol gemeente in dit traject moet gezien worden als:

- Eigenaar openbaar gebied (en hoeder van haar historische binnenstad)
- Vergunningverlener en toetser
- Bestuursdwang
- Sturen op de communicatie vanuit de eigenaar/sloper
- Eventueel opdrachtgever van de sloop wanneer [redacted] deze niet laat uitvoeren

Doelgroepen

- BenW
- Gemeenteraad
- Eigenaar [redacted]
- Omwonenden

- Vereniging Turfmarktkerk
- Platform binnenstad en haar randen
- Lokale vereniging voor gierzwaluwen en vleermuizen
- Wijkteam
- Provincie Zuid-Holland (Omgevingsdienst Haaglanden)

Communicatieboodschap

Uit onderzoek blijkt dat de Turfmarktkerk in dermate slechte staat verkeerd dat het onveilig is voor omliggende panden om de Turfmarktkerk te laten staan. De kerk is scheef gezakt en de fundering is dermate slecht dat er geen mogelijkheid is de kerk te renoveren en slopen de enige optie is.

Om die reden is aan de eigenaar van de kerk opgedragen de Turfmarktkerk voor 30 november te laten slopen. Voordat dit gebeurt, dient de kerk eerst gestut te worden waarbij een ondersteunende constructie wordt aangebracht om de kerk weer stabiel te maken.

Het gaat hier om een unieke situatie waarbij een particulier eigenaar is van de kerk en dus ook verantwoordelijk voor het stutten en slopen. De gemeente vindt het echter van groot belang dat deze werkzaamheden en op een goede en veilige manier gebeuren. Niet alleen de werkzaamheden aan de kerk maar ook de consequenties die dit kan hebben voor de openbare ruimte (onder andere transport door smalle historische straten en schade aan andere panden). Zij houdt deze situatie dan ook nauwlettend in de gaten en schroomt niet om in te grijpen waar noodzakelijk.

Communicatiestrategie

In principe is de eigenaar aan zet voor wat betreft het stutten en de sloop en daarbij hoort ook de communicatie met de omgeving. De eigenaar stelt zich niet zo pro-actief op met het betrekken van de omgeving bij de werkzaamheden aan de kerk. Dit lijkt wel enigszins te veranderen omdat hij zijn eigen belang er ook in begint te zien. Op 30 augustus aanstaande is door hem inmiddels een informatieavond gepland in de Agnietenkapel. Zijn sloopbedrijf, ODMH en de gemeente zullen daar ook bij aanwezig zijn.

Bij alle communicatieve ondersteuning van de verschillende onderwerpen en acties is maatwerk noodzakelijk. Maar de centrale communicatiestrategie bestaat uit de volgende onderdelen:

- We blijven de eigenaar aanzetten tot communicatie met de omgeving door pro-actief het gesprek met hem aan te blijven gaan en hem te wijzen op zijn verantwoordelijkheid. Wanneer de eigenaar uiteindelijk niet tijdig overgaat tot sloop, neemt de gemeente de communicatie van de eigenaar over.
- We steken de communicatie persoonlijk in. Dat betekent dat wij vanuit de gemeente zo veel mogelijk contact hebben met de omgeving waar tot op heden al een relatie mee is opgebouwd. De namen zijn bekend en de lijntjes zijn kort.
- In de communicatie benoemen we steeds de rol van de eigenaar en verwijzen we naar de eigenaar in geval van vragen/antwoorden.
- We willen graag van bewoners weten wat er leeft in de omgeving en waar hun zorgen liggen. Daarover gaan we in gesprek met een afvaardiging van de bewoners. Zo hebben we als gemeente op 10 augustus een bezoek afgelegd aan de Vereniging Turfmarktkerk hetgeen door hen op prijs werd gesteld.
- Waar mogelijk wijzen we in de communicatie de omgeving op de eigen verantwoordelijkheid ten aanzien van de staat van hun pand. We wijzen mensen de weg daarin.
- In de communicatie stralen we uit dat veiligheid bij de gemeente voorop staat. Niet alleen ten aanzien van de sloop maar zeker ook ten aanzien van het transport in de binnenstad. Dit laten we ook zien door aan te zetten te gaan werken met snelheidsbeperkingen/bebording in de stad (vooraf een verkeersplan laten opstellen).
- We zijn zo veel mogelijk zichtbaar rondom de Turfmarktkerk (ook vanuit de ODMH die in herkenbare ODMH outfit op de bouwplaats controleert)

Tone of voice

De tone of voice is serieus en er spreekt daadkracht vanuit. De gemeente laat zien dat ze het belangrijk vindt dat dit project op een goede en veilige manier verloopt en waar noodzakelijk ingrijpt.

Communicatiemiddelen en -momenten

Wanneer	Doelgroep	Wat	Middel	Wie
Heden	Omwonenden	Algemene vragen	Q&A	KKC
10 augustus	Afvaardiging Vereniging Turfmarktkerk (Tmk)	Bevragen over zorgen en manier van informeren	Gesprek	
Uiterlijk 20 augustus	Omwonenden en langs route VerenigingTmk Wijkteam Platform binnenstad	Informeren over de werkzaamheden rondom de sloop van de kerk en informatieavond.	Brief	
28 augustus	BenW	Informeren over de laatste stand van zaken	Via raadsmemo	
28 augustus	Gemeenteraad	Informeren over laatste stand van zaken	Raadsmemo Openbaar	
Continue	Vereniging maar ook overige omwonenden	Informeren laatste stand van zaken	Telefonisch/mail NB maillijst CJ = beperkt	
30 augustus	Omwonenden Wijkteam Vereniging Tmk Platform binnenstad Gemeenteraad	Informeren over de werkzaamheden rondom de sloop van de kerk/vragen rechtstreeks beantwoorden	Informatieavond	– gemeente - ODMH
Na 30 augustus	Omwonenden Wijkteam Bewonersgroep Platform binnenstad	Informatie over de sloop en transport door de binnenstad en eigen rol woningeigenaren	Stukjes in een nieuwsbrief/mail Bewonersplatform Binnenstad	

Aandachtspunten

- De timing in de communicatie ook van belang. Idealiter zou het fijn zijn als de bewoners rondom het moment waarop het raadsmemo (is openbaar) de deur uitgaat een brief hebben ontvangen. Anders bestaat de kans dat ze alle ins en outs lezen in de krant.
- Het KCC is op de hoogte gesteld met een QenA, mochten er via het KCC vragen binnen komen. Aandachtspunt is deze QenA gaandeweg het traject up-to-date te houden.
- Afstemmen woordvoering/boodschap gemeente, sloper, ODMH voor de inloopavond

B. Voorbereidingsbesluit bestemmingsplan

Inleiding

De monumentale Turfmarktkerk zal vanwege de bouwvallige staat en instortingsgevaar worden gesloopt. In 2016 is definitief gebleken dat het behoud van de monumentale kerk geen optie meer was, sindsdien zijn diverse bouwplannen ontwikkeld voor de locatie.

Op 30 mei 2018 heeft de Omgevingsdienst Midden Holland (ODMH) een tweede constructief visueel onderzoek van de kerk uitgevoerd. Gezien de slechte constructie van de kerk heeft het college de eigenaar vervolgens einddata opgelegd waarop de eigenaar het stutten en de sloop moet hebben voltooid. Hierdoor is de mogelijkheid ontstaan om deze locatie op passende wijze bij het historische karakter van binnenterreinen en het stedelijk weefsel in te vullen. Dat houdt onder meer in dat wordt aangesloten bij de schaal en maat van de omliggende bebouwing en kan, afhankelijk van het plan, eventueel overwogen worden de oorspronkelijk gesloten gevelwand aan de Turfmarkt te herstellen.

Omdat het vigerende bestemmingsplan uitgaat van behoud van het monumentale kerkgebouw, voorziet het niet in een ruimtelijke kader dat de hierboven genoemde gewenste richting faciliteert (nl. sloop en nieuwbouw). Het biedt daarentegen wél voldoende ruimte voor de realisatie van een groot, hoog woongebouw. Dit is zowel cultuurhistorisch als stedenbouwkundig ongewenst. Eerdere bouwplannen om het bestaande kerkgebouw te transformeren naar een woongebouw bleken niet haalbaar om esthetische, ruimtelijke én cultuurhistorische redenen. Bovendien ontbreekt het bij een dergelijke 'grootschalige' ontwikkeling aan voldoende draagvlak.

Tijdens de werkingsduur van dit voorbereidingsbesluit (1 jaar) zal een nieuw bestemmingsplan in procedure worden gebracht.

Met het nemen van een voorbereidingsbesluit wordt een beslissing op de aanvraag voor een omgevingsvergunning aangehouden totdat een zogenoemde postzegelbestemmingsplan voor dit perceel is vastgesteld. Het tijdstip van het nemen van een voorbereidingsbesluit is essentieel voor de aanhoudingsbeslissing. Als er een aanvraag voor een omgevingsvergunning binnen is wordt het vaststellen van het raadsbesluit uitgesteld totdat de aanvraag weer van tafel is. Het voorbereidingsbesluit is niet meer nodig als er een passend bouwplan is ontwikkeld.

Huidige situatie
Op 10 juli jl. heeft BenW een besluit genomen op dit voorbereidingsbesluit. Naar verwachting wordt het besluit in de week van 17 september vertrouwelijk in de raad behandeld en ter stemming gebracht.

Communicatierisico's en –kansen

Risico's

- De eigenaar is niet op de hoogte van dit voorbereidingsbesluit. Hij is de kerk op dwang van de gemeente aan het slopen en wil daarna zijn eigennieuwbouwplan ten uitvoer gaan brengen. Een concreet nieuw plan is er nu nog niet, maar er wordt aan gewerkt en hij wil het elk moment weer gaan indienen. Op een gegeven moment zal hij geconfronteerd worden met het feit dat het bestemmingsplan is 'bevroren' en hij geen nieuw plan kan indienen. Deze bemoeienis zal hij niet op prijs stellen (mede vanwege de financiële consequenties en het tijdsbeslag). De verwachting is dat hij dit via de media gaat spelen. De gemeente kan dan beticht worden van achterkamertjespolitiek en achterbaks handelen om hem dwars te zitten (slachtofferrol). Dit kan leiden tot negatieve pers.
- [redacted] Hij zal ongetwijfeld wat gaan vinden van deze bestemmingsplanactie en zich er over gaan uitlaten. Het is dan met name belangrijk om de raad goed mee te nemen en te informeren over de stappen die zijn gezet.

Kansen
De omwonenden zijn niet blij met de grootse nieuwbouwplannen van [redacted] Een nieuw bestemmingsplan dat passender is in de omgeving zal op meer draagvlak kunnen rekenen. De actie van de gemeente om het bestemmingsplan te wijzigen zal hier positief worden ontvangen.

Communicatiestrategie
Als een aanvraag omgevingsvergunning wordt ingediend, houden we het voorbereidingsbesluit achter de hand voor een later moment (geen communicatie). Als er een passend bouwplan wordt ingediend zal het vvb wellicht helemaal niet meer nodig zijn. Als het bouwplan wederom wordt afgekeurd door de ARK en wordt ingetrokken, gaan we per ommegaande door naar de raad voor besluitvorming.

Zodra de raad vertrouwelijk een besluit heeft genomen, treedt het besluit in werking. Om kenbaar te maken dat het besluit door de raad genomen is, zal het besluit openbaar gepubliceerd worden via de bekendmakingen. We steken de communicatie persoonlijk in.

- Rondom de publicatie of direct na het besluit in de raad informeren we (ambtelijk) [redacted] dat de raad besloten heeft het bestemmingsplan voor de Turfmarktkerk 60 te bevriezen. We leggen uit waarom dit voorbereidingsbesluit bestemmingsplan is genomen en geven aan dat er nagedacht gaat worden over een nieuw bestemmingsplan voor die locatie die beter passend is in de omgeving en tijd van nu. De tijd die daarvoor geldt is 1 jaar. [redacted] zal niet blij zijn met deze boodschap maar het is niet wenselijk dat hij het bericht uit de krant of via via moet vernemen. Vandaar dat hierin een pro-actieve strategie wordt gevolgd.
- De gemeente informeert haar contacten van de klankbordgroep over het besluit via de e-mail direct nadat [redacted] hierover is geïnformeerd.

Communicatieboodschap

Uit onderzoek blijkt dat de Turfmarktkerk in dermate slechte staat verkeerd dat het onveilig is voor omliggende panden om de Turfmarktkerk te laten staan. De kerk is scheef gezakt en de fundering is dermate slecht dat er geen mogelijkheid is de kerk te renoveren en slopen de enige optie is.

Het huidige bestemmingsplan gaat uit van behoud van het monumentale kerkgebouw. Aangezien de kerk gesloopt is, is dat niet meer aan de orde. Er is een nieuwe situatie ontstaan waarbij ook een nieuw

bestemmingsplan past. Een plan dat meer aansluit bij de schaal en maat van de omliggende bebouwing. Dat is wenselijk vanuit cultuurhistorisch als stedenbouwkundig oogpunt.

Eerdere bouwplannen om het bestaande kerkgebouw te transformeren naar een woongebouw bleken niet haalbaar om esthetische, ruimtelijke én cultuurhistorische redenen.

De gemeente Gouda gaat binnen 1 jaar een nieuw bestemmingsplan uitwerken en laten vaststellen. In de tussentijd kunnen er geen bouwplannen ingediend worden voor deze locatie.

QenA

Waarom is/wordt de Turfmarktkerk gesloopt?
Uit onderzoek blijkt dat de Turfmarktkerk in dermate slechte staat verkeerd dat het onveilig is voor omliggende panden om de Turfmarktkerk te laten staan. De kerk is scheef gezakt en de fundering is dermate slecht dat er geen mogelijkheid is de kerk te renoveren en slopen de enige optie is.

Het is toch een monument, die moeten toch behouden worden?
Het kerkgebouw stond (nog) niet op de monumentenlijst.

De eigenaar heeft een plan ingediend, waarom is dit plan niet vergund?
Het bouwplan, zoals dat destijds was ingediend, was op veel onderdelen (oa archeologie, ecologie, maar ook bijvoorbeeld parkeren en rijrouting op het terrein) nog niet voldoende doordacht en uitgewerkt. Daarbij past een woongebouw met een omvang van de Turfmarktkerk (of groter) niet binnen de door de raad gestelde kaders van de Stedenbouwkundige Visie en haar Randen.

Waarom heeft de gemeente niet eerder laten weten dat een plan zoals ingediend door de eigenaar niet passend is op die locatie?
Gemeente heeft hier uitvoerig met de eigenaar over gesproken. Ook de ARK heeft zijn mening over het plan kenbaar gemaakt.

Waarom wordt een besluit over een bestemmingsplan achter gesloten deuren genomen?
Met het nemen van een voorbereidingsbesluit wordt een beslissing op de aanvraag omgevingsvergunning aangehouden totdat een zogenoemde postzegelbestemmingsplan voor dit perceel is vastgesteld. Het tijdstip van het nemen van een voorbereidingsbesluit is essentieel voor de aanhoudingsbeslissing. Om te kunnen aanhouden zal het voorbereidingsbesluit reeds in werking getreden moeten zijn (art. 3.3, lid 1, sub a van de Wabo).

Waarom is de eigenaar niet eerder geinformeerd over de wijziging van de bestemming. Hij hoort het nu pas nadat het besluit al is genomen.
Met het nemen van een voorbereidingsbesluit wordt een beslissing op de aanvraag omgevingsvergunning aangehouden totdat een zogenoemde postzegelbestemmingsplan voor dit perceel is vastgesteld. Het tijdstip van het nemen van een voorbereidingsbesluit is essentieel voor de aanhoudingsbeslissing. Om te kunnen aanhouden zal het voorbereidingsbesluit reeds in werking getreden moeten zijn (art. 3.3, lid 1, sub a van de Wabo).

Kan hij hier nog tegen in bezwaar gaan?
Nee dat is niet aan de orde bij een voorbereidingsbesluit.

De eigenaar heeft nu én geen kerk en geen nieuwe bestemming. Hij heeft dus een kat in de zak gekocht!
De gemeente gaat binnen 1 jaar een nieuw bestemmingsplan uitwerken en laten vaststellen. Daarna kan de eigenaar weer een nieuw plan indienen die dan weer zal worden getoetst.

Wat gebeurt er nu met de lege locatie (omwonenden vrezen een betaald parreerterrein)?
Het is aan de eigenaar hier desgewenst een passende invulling aan te geven, dit ter goedkeuring door gemeente. Vooralsnog blijft het braak liggen.